

AKRO

Baurevision & -systemprüfung GmbH



Sachverständigenbüro für Betriebskosten, Bau- & Bauablaufprüfungen

Internet: www.Heizkostenverordnung.de www.Mietnebenkosten.com
www.Baurevision.eu www.Wärmelieferung.de www.Schiedsurteil.de

AKRO Baurevision GmbH, 14550 Groß Kreutz, Zu den Weiden 17 a

Wichtige Hinweise für die Suche nach einem fachlich und charakterlich geeigneten Sachverständigen

Seit 1984

Prüfungen im Bereich Immobilien Industrie, Gewerbe & Wohnungen

14550 Groß Kreutz

Zu den Weiden 17 a

Telefon: 06554 - 93200

Telefax: 06554 - 93203

Mobil: 0171 5217376

Der Autor und Betreiber dieser Seiten ist seit 1984, also seit 33 Jahren als Prüfer, davon 17 Jahre als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger tätig. In dieser Zeit wurden im nationalen und internationalen Umfeld weit über 1.000 Gutachten gefertigt. Der Autor weiß was zu beachten ist, um einen fachlich und charakterlich geeigneten Sachverständigen zu finden. Die persönliche Erfahrung des Autors wird in der Folge dargestellt:

Von 1984 bis laufend Baurevisor = 33 Jahre national und international, beginnend bei der US-Army in Mainz.

Von März 1999 bis Dezember 2016 = 17 Jahre, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten. Die Idee für dieses Sachverständigengebiet hatte ich 1995 und war ab 1996 aus dem Stand voll ausgelasteter Berufssachverständiger.

Von 2012 bis 2021 zeitweise parallel personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten, Betriebskosten und Bau- und Bauablaufprüfungen mit einem gewollten Schwerpunkt auf Wirtschaftskriminalität im Bau- und Beschaffungsbereich und seit 2002 Mitglied im D-M-T Deutschen Mietgerichtstag e.V.



Adolf Krohn Gesellschafter/Geschäftsführer und gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für **Mietnebenkosten und Betriebskosten** der gewerblich und wohnwirtschaftlich **genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen**
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 aültia bis 10/2021

Sachverständigenbüro für Betriebskosten, Bau- & Bauablaufprüfungen

Internet: www.Heizkostenverordnung.de www.Mietnebenkosten.com
www.Baurevision.eu www.Wärmelieferung.de www.Schiedsurteil.de

Wer einen Sachverständigen sucht muss „Suchen“ im wörtlichen Sinne verstehen. In Deutschland gibt es u.a. die öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die nach dem Leitbild im § 36 GewO fachlich kompetent, charakterlich geeignet und bei der Begutachtung neutral sein sollen. Dieser hohe Anspruch ist in der Praxis schon lange nicht mehr allgemeingültig. Alternativ gibt es die nach Europarecht zertifizierten Sachverständigen, für die vergleichbar strenge Regeln gelten, die aber anders als die öffentlich bestellten und vereidigten Kollegen unabhängig sind. Mitverursacht wurde der für die Rechtsprechung bedenkliche Verfall des Sachverständigenwesens, insbesondere im Bereich der öffentlichen Bestellung und Vereidigung, gerade durch die Kammern, welche die von den unterschiedlichen Kammern bestellten Sachverständigen in eine existenzielle Abhängigkeit geführt haben. Neutral und unabhängig, das ist bei diesem neuen von den Kammern zunehmend gewollten neuen Sachverständigentyp schon eine Reihe von Jahren vorbei.

Nachdem der EUGH (europäische Gerichtshof) in 2012 die frühere Altersgrenze von 68 Jahre als mit dem Europarecht unvereinbar verworfen hat, hatten die Kammern in ihrer Funktion als mächtige Lobbyisten eine geniale Idee, um die Rechtsprechung der Gerichte beeinflussen zu können. Sachverständige wurden nach der neuen Sachverständigenordnung nur noch für fünf Jahre bestellt und mussten nach Ablauf von jeweils 5 Jahre eine neue Bestellung beantragen. Wer nicht stromlinienförmig agiert, riskiert seine Neubestellung. Die Steuerung des Sachverständigenbeweises und darüber die Einflussnahme auf die Rechtsprechung der Gerichte wurde dadurch optimiert. Wie perfekt dies bereits funktioniert erlebte der Unterzeichner selbst, als am 31.12.2016 seine öffentliche Bestellung beendet war, und ab Januar 2017 ca. 80% der Gerichtsaufträge wegbrachen. Dies obwohl die Kammern den Gerichten keinen Kollegen im Fachgebiet des Unterzeichners anzubieten haben. Für einen Berufssachverständigen, der keine anderen Einnahmen hat, der ist durch die Abhängigkeit von der Neubestellung alle 5 Jahre, genötigt, sich sehr vorsichtig zu



Adolf Krohn Gesellschafter/Geschäftsführer und gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für **Mietnebenkosten und Betriebskosten** der gewerblich und wohnwirtschaftlich **genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen**
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 aültia bis 10/2021

Sachverständigenbüro für Betriebskosten, Bau- & Bauablaufprüfungen

Internet: www.Heizkostenverordnung.de www.Mietnebenkosten.com
www.Baurevision.eu www.Waermelieferung.de www.Schiedsurteil.de

bewegen. Dies kann dazu führen, dass er bei Prüfungen versucht, es allen recht zu machen, und sich wie mit Teflon beschichtet im Gericht und im sonstigen Prüfumfeld bewegt. Ich habe in meiner Praxis schon viel zu viele öffentlich bestellte und vereidigte Kollegen kennengelernt, die selbst mit Sachverhaltsänderungen kein Problem hatten, wenn das im Einzelfall für opportun gehalten wird. Gerichte sind nach unserem Rechtssystem zwar theoretisch unabhängig, benötigen für die Sachverhaltsklärung häufig Sachverständige, die stark zunehmend von Lobbyisten abhängig sind. Diese können damit nicht, oder nur noch eingeschränkt, neutral sein und sind für die Rechtsprechung ein zunehmendes Problem.

Die Versuche der Kammern den Sachverständigenbeweis zu steuern hat es auch vor der Entscheidung des EUGH in 2012 schon gegeben. Den Gerichten wurde die Suche im Internet erschwert, in dem die Suchmöglichkeiten so umgebaut wurden, dass bei einer Internetsuche durch Richter zwischen 70 und z.B. 380 Sachverständige aufgelistet wurden, bei denen häufig nicht die gesuchte Qualität enthalten war. Wer so etwas erlebt sucht sicherlich kein zweites Mal mehr. Nach der erfolgreichen Ausschaltung der Internetsuche für Richter in den online Listen der Kammern, wurden wieder Akten verschickt, oder Papierlisten der Kammern beigezogen.

Mitverursacht wird der Verfall des Sachverständigenwesens auch, durch eine Politik der bestellenden Kammern, die bewusst darauf verzichten, Personen mit speziellen Fachkenntnissen und Erfahrungen als Sachverständige zu bestellen. Die Kammern setzen auf Generalisten, die bei einer immer komplizierteren Welt in großen Bereichen alles können sollen und wenn sie im Einzelfall überfordert sind, sich irgendwie durchmogeln.

Sachverständige für Mietnebenkosten und Betriebskosten oder Bau- und Bauablaufprüfungen, z.B. mit dem Schwerpunkt auf



Adolf Krohn Gesellschafter/Geschäftsführer und gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für **Mietnebenkosten und Betriebskosten** der gewerblich und wohnwirtschaftlich **genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen**
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 aültia bis 10/2021

AKRO

Baurevision & -systemprüfung GmbH



Sachverständigenbüro für Betriebskosten, Bau- & Bauablaufprüfungen

Internet: www.Heizkostenverordnung.de www.Mietnebenkosten.com
www.Baurevision.eu www.Wärmelieferung.de www.Schiedsurteil.de

Wirtschaftskriminalität, werden von den Kammern seit über 10 Jahren nicht mehr bestellt.

Ein von den Kammern benannter Sachverständiger, der die Bewertung von Immobilien beherrscht, auch Wohnungsmieten mit oder ohne vorhandenem Mietspiegel berechnen kann, ist regelmäßig mit der Prüfung von Betriebskostenabrechnungen überfordert. Was bei einer kleinen Wohnung nicht unbedingt auffällt, wird bei gewerblichen oder gemischt genutzten großen Immobilienanlagen, Bahnhöfen, kommunalen Einrichtungen, Flughafen Köln-Bonn, Fachhochschulen, Einkaufszentren, gewerbliche Immobilien und Industrieanlagen sehr problematisch. In der Praxis erlebe ich oft fachlich, aber auch von den ethischen Grundlagen her überforderte Sachverständige, die Sachverhalte verändern, konstruieren, erfinden oder sich sogar von Messdienstunternehmen oder Generalunternehmer steuern lassen. Wirtschaftlich ist dies nachvollziehbar, weil auch weniger qualifizierte Sachverständige mit fragwürdigen ethischen und charakterlichen Grundlagen von irgendetwas leben müssen. Die damit häufig einhergehenden groben Verstöße gegen die bundesweit geltende Sachverständigenordnung, gehen häufig zu Lasten der Rechtsprechung, werden aber von vielen Kammern stillschweigend toleriert. Mir persönlich sind derartige Fälle zuletzt in 2016 im Aufsichtsbereich einer IHK in Bayern, in Sachsen und in Baden-Württemberg aufgefallen. Den Anteil der so falsch erstellten Gutachten, mit daraus folgenden Fehlurteilen schätze ich positiv gedacht auf nicht unter 30%.

Wenn es, wie in Zivilverfahren üblich, nur um Geld geht, ist es für die einzelne Partei, je nach wirtschaftlicher Situation, vielleicht noch zu ertragen. Tragisch wird es, wenn in Strafverfahren, auf der Grundlage fragwürdiger Gutachten, Angeklagte zu Haftstrafen verurteilt werden. Wenige spektakuläre Fälle gingen durch die Medien. Die in Haft Sitzenden und zu Unrecht verurteilten, wurden erst nach Jahren aus der Haft entlassen. Dies dauerte in Einzelfällen 7 bzw. 10 Jahre mit einer



Adolf Krohn Gesellschafter/Geschäftsführer und gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für **Mietnebenkosten und Betriebskosten** der gewerblich und wohnwirtschaftlich **genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen**
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 aültia bis 10/2021

Sachverständigenbüro für Betriebskosten, Bau- & Bauablaufprüfungen

Internet: www.Heizkostenverordnung.de www.Mietnebenkosten.com
www.Baurevision.eu www.Wärmelieferung.de www.Schiedsurteil.de

nicht bekannten hohen Dunkelziffer. Im Raum Worms wurden mehrere Familien zerstört, deren Kinder wurden in Heime gebracht, bis nach einigen Jahren das Landgericht Mainz, die zum Teil schon verbüßten Haftstrafen aufhob. Der Vorwurf des umfangreichen Kindesmissbrauchs hatte sich in Luft aufgelöst, als das LG Mainz sich in der Berufungsinstanz, die der strafrechtlichen Verurteilung zugrundeliegenden Gutachten genauer angeschaut hat. Es gibt auch Gutachter, die sehr geschickt formulieren und Haftungen dadurch ausschließen.

Die auch in Deutschland vertriebenen, und mit Industriesilicon gefüllten Brustimplantate, lagen auf dieser Linie, auf der sich auch viele Wirtschaftsprüfer, aber auch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige mit ihren Auftragsgutachten bewegen.

In zivilrechtlichen Verfahren, bei denen ein von den Kammern existenziell abhängiger Sachverständiger eingeschaltet wird, kann dies im Einzelfall zu einer katastrophalen Entwicklung bis zum Suizid führen. Auch das habe ich in meiner Praxis schon mehrfach erlebt. Wenn jemand alles, inklusiv das eigene Haus verliert, sind Kurzschlussreaktionen manchmal nicht zu vermeiden. Erst in 2017 ging ein gravierendes Fehlurteil durch die Medien. Ein früherer Beamter der Bundeswehr wurde zu Unrecht zu einer Haftstrafe von über drei Jahren verurteilt. Er hatte das Glück mit Unterstützung seiner Familie einen aktiveren Rechtsanwalt zu finden.

Im Endergebnis wurde er nach zwei verbüßten Jahren im Gefängnis freigesprochen und die bei seiner Verurteilung mitwirkende Sachverständige in letzter Instanz zu einem Schadenersatz von 60.000,00 € verurteilt. Seine berufliche Existenz war und blieb als früherer Beamter auf Lebenszeit vernichtet.



Adolf Krohn Gesellschafter/Geschäftsführer und gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für **Mietnebenkosten und Betriebskosten** der gewerblich und wohnwirtschaftlich **genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen**
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 aültia bis 10/2021

Sachverständigenbüro für Betriebskosten, Bau- & Bauablaufprüfungen
Internet: www.Heizkostenverordnung.de www.Mietnebenkosten.com
www.Baurevision.eu www.Waermelieferung.de www.Schiedsurteil.de

Nach meinen auszugsweise gelisteten Referenzen in der Folge gebe ich einige Hinweise, die bei der Auswahl eines geeigneten Sachverständigen beachtet werden sollten.

Auszug aus meinen persönlichen Referenzen

OLG, Landgerichte (Betriebskosten für Industrie, Gewerbe und Wohnungen)

LG Ulm 1 S 86/14	LG Bonn 6 S 83/12	LG Oldenburg 5 S 581/13
LG Duisburg 12 O 42/12	LG Oldenburg, 10 O 1044/99	LG Bielefeld 12 O 188/13
LG Oldenburg 5 S 581/13	LG Bochum 1-2 O 216/09	LG Düsseldorf 8 O 440/04
LG Osnabrück 12 S 475/09	LG Detmold 25 O 55/11	LG Augsburg 1 O 4324/03
LG Duisburg 2 O 339/09	LG Krefeld 11 C 391/10	LG Saarbrücken 13 B S 93/03
LG Limburg an der Lahn 4 O 446/07	LG Bonn 6 S 237/99	LG Lübeck 4 O 14/02
LG Kaiserslautern HK O 1/99	LG Frankenthal 2 O 80/04	LG Mannheim 4 S 213/01
LG Kleve 5 S 41/09	LG Dessau 6 O 835/01	LG Leipzig 4 O 14/02
LG Leipzig 05 HKO 3352/03	LG Dresden 8 O 6407/03	LG Chemnitz 1 O 3429/03
LG Chemnitz 2 O 2754/02	LG Augsburg 2 O 1396/02	LG Koblenz 6 S 202/05
LG Kleve 5 S 41/09	LG Frankenthal 2 O 80/04	LG Kleve 1 O 425/08
LG Regensburg 6 O 818/03 (3)	LG Leipzig 02 O 2198/09	LG Görlitz 2 S 41/10
OLG Naumburg 12 U 6/07	LG Duisburg 6 O 254/04	LG Bochum 1-2 O 216/09
OLG Rostock 2 U 61/10	OLG Koblenz 10 U 189/13	OLG Düsseldorf I-24 U 76/05
LG Zwickau 1 O 588/16		

Amtsgerichte (Betriebskosten für Gewerbeimmobilien und Wohnungen)

AG Hof 14 C 1418/12	AG Ulm 2 C 520/11	AG Arnberg 3 C 2/13
AG Essen-Steele 21 C 13/13	AG Vaihingen an der Enz 1 C 6/13	AG Stade 63 C 1202/03
AG Ibbenbüren 30 C 141/13	AG Wuppertal 97 C 266/13	AG Karlsruhe 2 C 398/02
AG Hamburg-Blankenese 533 C 168/13	AG Heidenheim a. d. Brenz 2 C 386/15	AG Oberkirch 1 C 22/15
AG Konstanz Will 9 C 329/13	AG Euskirchen 13 C 253/13	AG Suhl 3 C 593/01
AG Limburg 4 C 2026/98 10	AG Castrop-Rauxel 11 C 5/14	AG Mülheim 35 C 4/14
AG Mülheim 35 C 4/14	AG Oberhausen 31 C 1909/14	AG Pirmasens 3 C 436/03
AG Frankfurt/Oder 2.4 c 961/11	AG Völklingen 5 C 615/02-02	AG Potsdam 26 C 331/13
AG Montabaur 10 C 517/13	AG Heidelberg 20 C 35/00	AG Ravensburg 10 C 983/10
AG Essen 15 C 1/14	AG Speyer 34 C 24/10	AG Montabaur 0 C 517/13
AG Essen 196 C 15/15	AG Bottrop 10 C 98/13	AG Wesel 4 C 43/14
AG Düren 44 C 145/13	AG Mülheim 363/02	AG Castrop-Rauxel 11 C 5/14
AG Potsdam 26 C 331/13	AG Ludwigshafen 2 e c 554/14	AG Öhringen 2 C 119/14
AG Reinbek 12 C 524/13	AG Pirmasens 3 C 88/10	AG Sinzig 10 C 550/10
AG Hohenstein-Ernstthal 1C 72/10	AG Hannover 528 C 8426/10	
AG Heilbronn 15 C 993/14	AG Baden-Baden 7 C 28/17	AG Dinslaken 32 C 189/17
AG Koblenz 152 C 436/10	AG Ottweiler 16 C 460/09	AG Essen-Steele 21 C 13/13

Amtsgerichte WEG - Wohnungseigentümergeinschaften

AG Pforzheim 3 UR II 8/00	AG Wesel 34/II 48/99 WEG-3	AG Euskirchen 17(4) II 40/01 WEG
AG Heidenheim 15/14 WEG	AG Vaihingen an der Enz 1 C 6/13	AG Albstadt GR 1041/03 (WEG)
AG Friedberg 3 II 4/00 WEG	AG Pforzheim 3 UR II 71/99	AG Euskirchen 4 II 31/01 WEG
AG Ludwigsb. 1 GR I 117/00 WEG	AG Ludwigsb. 3 GR I 90/02	AG Euskirchen 3(17) II 41/01 WEG
AG Waiblingen 19 C 2215/08	AG Speyer 34 C 24/10	AG Dülmen 3 C 386/08

Sozialgerichte

SG Bremen S 18 AS 497/13	SG Düsseldorf S 35 AS 653/12	SG Gelsenkirchen S 2 SO 226/16
--------------------------	------------------------------	--------------------------------



Adolf Krohn Gesellschafter/Geschäftsführer und gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für **Mietnebenkosten und Betriebskosten** der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten **Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen**
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 aültia bis 10/2021

AKRO

Baurevision & -systemprüfung GmbH



Sachverständigenbüro für Betriebskosten, Bau- & Bauablaufprüfungen

Internet: www.Heizkostenverordnung.de www.Mietnebenkosten.com
www.Baurevision.eu www.Wärmelieferung.de www.Schiedsurteil.de

Mitglied im D-M-T Deutschen Mietgerichtstag e.V.

Auszug aus meinen persönlichen Referenzen nach Arten der geprüften Liegenschaften

Hallenkomplexe im Saarland, Fachhochschule in Köln, was sich zu einem Rahmenvertrag mit weiteren bereits 5 geprüften Standorten in München, Hamburg und Überlingen entwickelt hat.

Großer Industrie- und Forschungspark in Wetzlar mit ca. 200.000 qm Nutzfläche

Flughafen Köln-Bonn und Brauereilager in Sachsen-Anhalt.

Autozulieferer in einem Industriepark in Oldenburg.

Schiedsgutachten für 197 Hauseigentümer, auf Veranlassung der BASF Ludwigshafen und neue Heizkostenabrechnungen für 5 Jahre erstellt.

Industrieanlagen in Wiesbaden, Gera, Offenburg, Mainz, Freiberg.
Einkaufszentren in Augsburg, Dessau, Saarbrücken, Saarlouis, Aschaffenburg, Aachen, Ahrweiler, Ludwigsburg, Zweibrücken, Suhl, Neudorf, Wesel, Plauen, Hohenstein-Ernstthal, Hamburg, Duisburg, Gießen, Bielefeld, Gera, Zwickau, Brühl, Neuwied, Wetzlar, Trier, Neuss und Düsseldorf.

Über 10.000 geprüfte Objekte mit Wärmelieferung, www.Wärmelieferung.de im gesamten Bundesgebiet.

Hotels in Marburg, Bielefeld und Essen.



Adolf Krohn Gesellschafter/Geschäftsführer und gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für **Mietnebenkosten und Betriebskosten** der gewerblich und wohnwirtschaftlich **genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen**
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 aültia bis 10/2021

AKRO

Baurevision & -systemprüfung GmbH



Sachverständigenbüro für Betriebskosten, Bau- & Bauablaufprüfungen

Internet: www.Heizkostenverordnung.de www.Mietnebenkosten.com
www.Baurevision.eu www.Wärmelieferung.de www.Schiedsurteil.de

Wohnobjekte von der Insel Rügen im Norden bis München oder Kempten im Allgäu und von Aachen im Westen bis ins Zittauer Gebirge,

Großverfahren für das LG Leipzig ca. 11.000 Plattenbauwohnungen in Görlitz, Leipzig, Halle, Cottbus, Brandenburg, Schwerin geprüft und hierfür 60 laufende Regalmeter beschlagnahmter Akten im zentralen Aktenlager der Staatsanwaltschaft Berlin in Berlin-Kreuzberg ausgewertet. Der strafrechtliche Schwerpunkt war Wärmelieferung und Anlagebetrug.

Sirius Businessparks in Bayreuth, Offenbach, Leinfelden-Echterdingen, Berlin, Magdeburg.

Geschäftsgebäude im gesamten Bundesgebiet und Dienstleistungszentren, wie z.B. diverse Bahnhöfe in Nürnberg, Wiesbaden und Trier.

Wohn- und Hausgeldabrechnungen der WEG (Wohnungseigentümergeinschaften) im gesamten Bundesgebiet.

Filialbetriebe, Arztpraxen, Kliniken, Krankenhäuser, Hospize, Senioreneinrichtungen, Tief- und Hochgaragen im gesamten Bundesgebiet.

Bauprüfung einer Hauptverwaltung in 86850 Fischach-Aretsried (Müller-Milch).

Prüfung von Werksneubauten in Kirgisien, Ukraine und Polen (Reemtsma).

Leitender Baukaufmann Irakisch-Türkische-Pipeline (Mannesmann Anlagenbau AG)



Adolf Krohn Gesellschafter/Geschäftsführer und gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für **Mietnebenkosten und Betriebskosten** der gewerblich und wohnwirtschaftlich **genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen**
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 aültia bis 10/2021

AKRO

Baurevision & -systemprüfung GmbH



Sachverständigenbüro für Betriebskosten, Bau- & Bauablaufprüfungen

Internet: www.Heizkostenverordnung.de www.Mietnebenkosten.com
www.Baurevision.eu www.Wärmelieferung.de www.Schiedsurteil.de

Technischer Revisor in den Instandsetzungswerken der US-Army in Mainz und Darmstadt.

Baurevisor/Leiter Task-Force bei der THA und Folgegesellschaft.

Baurevisor Union-Kraftsoff AG (RWE-Konzern).

Nach den Informationen aus der Praxis nun in der Folge einige Hinweise für die Praxis. Versäumen Sie auch nicht meine Broschüren zu den Themen „Mietnebenkosten“ und „Betriebskosten“ und „Heizkostenverordnung“ auszudrucken.

Diese Broschüren werden auf meinen Internetportalen kostenlos zum Herunterladen angeboten.

Gerichte

Die seit Jahren erkennbaren Versuche der Kammern, durch den Vorschlag nicht hinreichend qualifizierter und von ihr abhängige Personen als Sachverständige, auf die Rechtsprechung Einfluss zu nehmen, sollte weiterhin deutlich begegnet werden. Die meisten Gerichtsbezirke haben neben den offiziellen Listen der Kammern eigene aus Erfahrung zusammengestellte Dateien, so dass die Abhängigkeit von den Kammern unterschiedlich stark eingeschränkt wird.

Der in Gerichtsbezirken weit verbreitete Glaube daran, dass die Kammern auf der Grundlage ihres gesetzlichen Auftrages im Sachverständigenwesen die Förderung des Rechts vor dem Lobbyismus im Blick haben, das kann für die Qualität der Rechtsprechung sehr problematisch sein. Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, die sich mangels hinreichender Fachkenntnis als Generalisten im Gerichtsverfahren, wie mit Teflon beschichtet bewegen, nirgendwo anecken und auch Sachverhalte verändern, erfinden, konstruieren oder einfach übersehen, welcher erfahrene Jurist kennt diese Typen nicht? Von der IHK Dresden wurde einer bestellt, der die Grundidee des



Adolf Krohn Gesellschafter/Geschäftsführer und gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für **Mietnebenkosten und Betriebskosten** der gewerblich und wohnwirtschaftlich **genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen**
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 aültia bis 10/2021

Sachverständigenbüro für Betriebskosten, Bau- & Bauablaufprüfungen

Internet: www.Heizkostenverordnung.de www.Mietnebenkosten.com
www.Baurevision.eu www.Wärmelieferung.de www.Schiedsurteil.de

dänischen Autors Andersen in seinen Gutachten adaptiert. Dieser Autor hat das in vielen Sprachen übersetzte Buch „Des Kaisers neue Kleider“ geschrieben. Methodisch baut der von der IHK Dresden öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige nach mehreren Seiten technischem Kauderwelsch, eine schöne, oft bunte Tabelle ein. Eine solche Tabelle versteht auch ein Jurist, der eben nicht zugeben mag, dass er vor und nach der Tabelle nichts verstanden hat. Fehltriteile im Dutzend sind die Folge, wie ich selbst erst in Dresden, Kaiserslautern oder beim OLG Zweibrücken erleben musste. Wie perfekt die Steuerung des Sachverständigenbeweises durch die Kammern bereits funktioniert musste ich selbst ab Januar 2017 erleben, als mit dem Auslaufen meiner öffentlichen Bestellung zum 31.12.2016 plötzlich schlagartig 80 % der Gerichtsaufträge wegbrachen. Neutralität der Rechtsprechung ist ein zu kostbares Gut, welches nicht von Lobbyisten beschränkt werden sollte.

Rechtsanwälte

Ein Beweisangebot sollte nicht nur lauten, „Sachverständigengutachten“ sondern möglichst konkret den Sachverständigen mit den verlangten Fachkenntnissen bezeichnen.

Wird die Auswahl allein dem Gericht überlassen, wird es häufig geschehen, dass das Gericht sich eine Person von der IHK vorschlagen lässt, die mangels Angebot z.B. einen Bewertungsgutachter benennt, der Betriebskosten zwar schreiben aber nicht wirklich prüfen kann, jedoch darin geübt ist, die fehlende Fachkenntnis zu vertuschen. Die Folgen nach der Vorlage eines fragwürdigen Gutachtens sind, viel Schriftverkehr, eine verärgerte und eine erfreute Partei, wenn das Gericht nichts merkt und ein Fehltriteil verkündet hat. Derartige Abläufe führen zu dicken Akten, deutliche Mehrarbeit bei gleichem Honorar oder Gerichtskosten und sind im Ergebnis ein Beschäftigungsförderungsprogramm für Gerichte und Rechtsanwaltskanzleien. Was sich bei den meisten Prozessen über Betriebskosten selten bis nie rechnet.



Adolf Krohn Gesellschafter/Geschäftsführer und gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für **Mietnebenkosten und Betriebskosten** der gewerblich und wohnwirtschaftlich **genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen**
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 aültia bis 10/2021

Sachverständigenbüro für Betriebskosten, Bau- & Bauablaufprüfungen

Internet: www.Heizkostenverordnung.de www.Mietnebenkosten.com
www.Baurevision.eu www.Wärmelieferung.de www.Schiedsurteil.de

Bei Bauprozessen, die fast immer 5 Jahre und länger dauern und üblicherweise mit einem Vergleich und frustrierten Mandanten enden, kann ein Sachverständiger im Vorfeld, aber auch gerichtsbegleitend durch korrekte Sachverhaltsaufklärung viel bewirken. Man muss es nur wollen. Für Rechtsanwälte ist es häufig einfacher, auf der Grundlage eines Gutachtens zu tatsächlichen Sachverhalte zu argumentieren, statt im Nebel zu stochern. Die Fallakte wird bei einer solchen Vorgehensweise deutlich dünner sein.

Parteien (Wohnungswesen)

Wenn das Gericht einen Sachverständigen bestimmt hat und den Vorschuss anfordert, sollte auch eine Partei im Rahmen der Fristen versuchen zu recherchieren, ob der Sachverständige als fachlich kompetent bekannt ist.

Die öffentliche Bestellung und Vereidigung ist entgegen der Vorgaben im § 36 der GewO seit über 10 Jahre kein Garant mehr für fachliche und charakterliche Eignung. Die bestellenden Kammern sind nun einmal auch Lobbyisten, die durch eine neue Sachverständigenordnung bewusst die Abhängigkeit der Sachverständigen organisiert haben. Wenn erhebliche Zweifel bestehen, sollten die Bedenken mit dem Gericht kommuniziert werden. Besteht das Gericht auf die Begutachtung und auf den Einsatz der bereits bestimmten Person, kann es wirtschaftlich geboten sein, das Verfahren zu beenden und ggf. die eingeklagte Forderung oder die Erstattung abzuschreiben. Grundsätzlich sollte man dem schlechten Geld kein gutes hinterherwerfen. Fraglich ist sowieso, ob sich ein Rechtsstreit im Privatbereich über Betriebskosten, bei Streitsummen unter 3.000,00 € rechnet. Und wenn, dann sollte zumindest eine Rechtsschutzversicherung das Kostenrisiko begrenzen.

Völlig anders ist dies im Bereich der Wirtschaftskriminalität am Bau. Viele Privatleute bauen in ihrem Leben nur einmal und sind bis zur Pension hoch verschuldet, sofern das beauftragte Objekt überhaupt fertig wird. Wenn Probleme im Bauablauf erkannt werden, muss man rechtzeitig einen Gutachter beauftragen, der die Beweise dokumentiert.



Adolf Krohn Gesellschafter/Geschäftsführer und gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für **Mietnebenkosten und Betriebskosten** der gewerblich und wohnwirtschaftlich **genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen**
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 aültia bis 10/2021

Sachverständigenbüro für Betriebskosten, Bau- & Bauablaufprüfungen

Internet: www.Heizkostenverordnung.de www.Mietnebenkosten.com
www.Baurevision.eu www.Wärmelieferung.de www.Schiedsurteil.de

Hier geht es häufig um sehr viel Geld und um die wirtschaftliche Existenz des Bauauftraggebers.

Parteien (Gewerbeflächen, Hotels, kommunale Flächen usw.)

Bei großen gewerblich oder anders genutzten großen Flächen rege ich an, immer die Sachverhalte zu den falsch eingeschätzten Betriebskostenabrechnungen, von einem hierfür qualifizierten Sachverständigen prüfen zu lassen. Sie ersparen sich dadurch die Zeit, z. B. für die in der Regel sehr komplizierten Abstimmungen mit ihrem Rechtsanwalt. Zeit ist für Unternehmer ein knappes kostbares Gut. Auch für die von ihnen beauftragte Kanzlei ist es wesentlich einfacher und zeitsparender auf der Grundlage der Feststellungen in einem Gutachten zu argumentieren.

Bei Bau- und Planungsabläufen sollte die Einschaltung eines Sachverständigen schon während der Planung zwingend sein. Nach meiner Erfahrung werden z.B. dolose Handlungen im Bereich Ausschreibungs- und Abrechnungsmanipulationen, mit einem Anteil von ca. 70% bereits im Planungsablauf vorbereitet und später realisiert. Auch Fehlplanungen durch unzureichende Abstimmungen geschehen häufig bevor ein Bagger die Baugrube aushebt. Je nach Größe des Objektes ist eine baubegleitende Revision dringend zu empfehlen. Wer sich auf Architekten und Fachingenieure verlässt ist nach meiner Erfahrung aus der Praxis häufig verlassen.

In vielen Fällen können sich auf der Grundlage eines qualifizierten Gutachtens gerichtliche Auseinandersetzungen erübrigen, wenn die Mietvertragsparteien oder Bauherren und Bauleistende sich als ehrbare Kaufleute verhalten und sich verständigen. Dies sollte im gewerblichen Umfeld die Regel sein, ist es aber schon lange nicht mehr.

Eine das Parteiinteresse wahrende Kanzlei wird ihrer Mandantschaft den Weg aufzeigen, wie eine Partei im Vorfeld, vor der Einschaltung eines



Adolf Krohn Gesellschafter/Geschäftsführer und gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für **Mietnebenkosten und Betriebskosten** der gewerblich und wohnwirtschaftlich **genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen**
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 aültia bis 10/2021

Sachverständigenbüro für Betriebskosten, Bau- & Bauablaufprüfungen

Internet: www.Heizkostenverordnung.de www.Mietnebenkosten.com
www.Baurevision.eu www.Wärmelieferung.de www.Schiedsurteil.de

Gerichtes Gutachterkosten verursachen kann und diese Kosten bei einer sich anschließenden gerichtlichen Auseinandersetzung, als vorbereitende Kosten erstattet werden können.

Schiedsgutachten §§ 317 ff BGB

Schiedsurteil §§ 1026 ff ZPO

Beide Varianten führen im Regelfall zu Rechtsfrieden zwischen den Parteien, ohne dass die Parteien die Hilfe einer Rechtsanwaltskanzlei oder eines staatlichen Gerichts benötigen. Und dies in der Regel wesentlich schneller als bei einem staatlichen Gericht.

Staatliche Gerichte brauchen bis zu einem rechtskräftigen Urteil im Mietrecht zwischen 2 und 5 Jahre und im Baurecht leicht zwischen 2 und 10 Jahre und enden trotz der langen Verfahrensdauer, weit überwiegend mit einem Vergleich, dem die ermüdeten Parteien dann auch wegen der physischen Erschöpfung zustimmen, häufig ohne einen Rechtsfrieden erreicht zu haben.

Allein wegen der Zeitersparnis lohnt es sich schon über alternative Rechtswege nachzudenken, wenn ein Beteiligter mit seiner Zeit kalkulieren muss.

Schiedsgutachten §§ 317 ff BGB und Schiedsurteile §§ 1026 ff ZPO sollten in maximal 6 Monaten zu einer rechtskräftigen Entscheidung führen. Voraussetzung ist jedoch, dass alle beteiligten Parteien einem solchen Verfahren zustimmen und/oder dies bereits in den Verträgen geregelt haben. Ich verweise hier auf die Seite www.Schiedsurteil.de

Dort werden zum Herunterladen Musterformulierungen angeboten. Diese sind auf den jeweils konkreten Einzelfall noch anzupassen.

Im Bereich der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen war ich nach meinem Kenntnisstand, bundesweit der einzige Anbieter von Schiedsgerichtsverhandlungen. Es fehlt bei diesen Personen in der Regel die Kompetenz im rechtlichen und technischen Bereich. Eine vertragliche Formulierung, die eine Benennung eines Schiedsgutachters



Adolf Krohn Gesellschafter/Geschäftsführer und gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für **Mietnebenkosten und Betriebskosten** der gewerblich und wohnwirtschaftlich **genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen**
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 aültia bis 10/2021

Sachverständigenbüro für Betriebskosten, Bau- & Bauablaufprüfungen

Internet: www.Heizkostenverordnung.de www.Mietnebenkosten.com
www.Baurevision.eu www.Wärmelieferung.de www.Schiedsurteil.de

durch eine der Kammern vorsieht, ist deshalb nicht hilfreich. Bei fehlendem Angebot der Kammern empfehle ich nach einer grundsätzlichen Einigung der Parteien zur außergerichtlichen Regelung einer streitigen Angelegenheit, eine geeignete Person zu suchen, die sodann alle erforderlichen Formalitäten mit den Parteien regelt. Der Unterzeichner macht es seit über 10 Jahren, es gibt aber sicherlich auch andere Personen, die es können, mir sind jedoch keine bekannt.

Vergleiche

Die insbesondere im Bereich der staatlichen Justiz üblichen Vergleiche können sinnvoll sein, wenn dadurch der Rechtsfrieden zwischen den Parteien, über den einzelnen Fall hinaus, hergestellt wird.

Die meisten Vergleiche, die ich in den über 20 Jahren meiner Arbeit als Sachverständiger erlebt habe, haben den anhängenden Streitfall erledigt und die tatsächliche Streitschlichtung auf die Folgejahre verlagert. Für die beteiligten Kanzleien ist ein Vergleich kurzfristig gut, weil für die geringere Arbeit, durch die zusätzliche Vergleichsgebühr mehr Honorar abgerechnet wird. Langfristig ist ein solcher Vergleich ohne Rechtsfrieden noch besser, weil der Rechtsstreit in den folgenden Jahren fortgeführt und wie ein Arbeitsbeschaffungsprogramm für eine Kanzlei wirkt.

Für das einzelne Gericht ist ein Vergleich kurzfristig ebenfalls gut, weil er weniger Arbeitsbelastung bei gleichen Gerichtskosten beinhaltet. Langfristig sind Vergleiche ohne Rechtsfrieden für die Gerichte nicht unbedingt vorteilhaft, weil derartige Vergleiche auch für die schon überlasteten Gerichte ein Arbeitsbeschaffungsprogramm sind. Positiv ist, es fallen erneute Gerichtskosten an. Negativ ist, durch die zusätzliche Arbeitsbeschaffung dauern die Verfahren, bei gleichen oder sogar sinkenden Richterstellen immer länger.

Bei Vergleichen sind die Parteien in jedem Einzelfall gefordert, intensiv zu prüfen, wem ein solcher Vergleich wirklich nutzt.

Im Landgerichts Bezirk Trier gab es einen von der dortigen IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, der, wenn er zum



Adolf Krohn Gesellschafter/Geschäftsführer und gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für **Mietnebenkosten und Betriebskosten** der gewerblich und wohnwirtschaftlich **genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen**
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 aültia bis 10/2021

AKRO

Baurevision & -systemprüfung GmbH



Sachverständigenbüro für Betriebskosten, Bau- & Bauablaufprüfungen

Internet: www.Heizkostenverordnung.de www.Mietnebenkosten.com
www.Baurevision.eu www.Wärmelieferung.de www.Schiedsurteil.de

Ortstermin kam, schon im ersten Kontakt einen Vergleich ansprach. Ich habe mich in einem Fall darauf eingelassen, nachdem der gegnerische Anwalt ein Angebot machte, welches ich nach 5 Jahren Verfahrensdauer beim Gericht voraussichtlich nicht erreicht hätte. Wenn auf der Gegenseite ein sehr schwacher und vergleichsorientierter Rechtsanwalt seine Mandantschaft überzeugt, kann ein Vergleich sinnvoll sein. In meiner Praxis habe ich in 33 Jahren nur diesen einen Fall erlebt, der mir genutzt hat. In diesem Fall musste ich den Vergleichstext, um wesentliche Punkte selbst ergänzen, damit der Vergleich zum Rechtsfrieden führt. Beide Rechtsanwälte waren dazu entweder fachlich nicht in der Lage oder mit dem erreichten Anspruch auf eine zusätzliche Vergleichsgebühr zufrieden gestellt und an die weiteren Folgen des Vergleichs nicht mehr interessiert. Bei summarisch bedeutenden Streitfällen kann die Begleitung des Verfahrens durch einen qualifizierten Sachverständigen sinnvoll sein.

Ein ganz wesentlicher Vorteil bei einem Vergleich ist für die Partei, die etwas fordert, dass Geld unmittelbar nach Rechtskraft des Vergleichs fließen kann. Es gibt genügend Urteile, die nach vielen Jahren Verfahrensdauer nicht mehr vollstreckt werden können, weil die Gegenseite insolvent ist. Wenn es ein solches Risiko gibt, kann ein Vergleich sehr sinnvoll sein.

Noch Fragen?

D-14550 Groß Kreutz, Zu den Weiden 17 a

Telefon: 06554-93200 Telefax: 06554-93203

Mobiltelefon des Sachverständigen 0171 - 5217376



Adolf Krohn Gesellschafter/Geschäftsführer und gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für **Mietnebenkosten und Betriebskosten** der gewerblich und wohnwirtschaftlich **genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen**
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 aültia bis 10/2021